

# Exklusives Büro im historischen Wehrturm



01 Titelbild

**Objektnummer: 3128**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lugwiesstraße 15
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	86,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 64,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,13
Kaltmiete (netto)	677,71 €
Kaltmiete	827,00 €
Betriebskosten:	149,29 €
Infos zu Preis:	

Preise netto zzgl. 20% USt. HK: € 73,34 mtl.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2







BOSS IMMOBILIEN



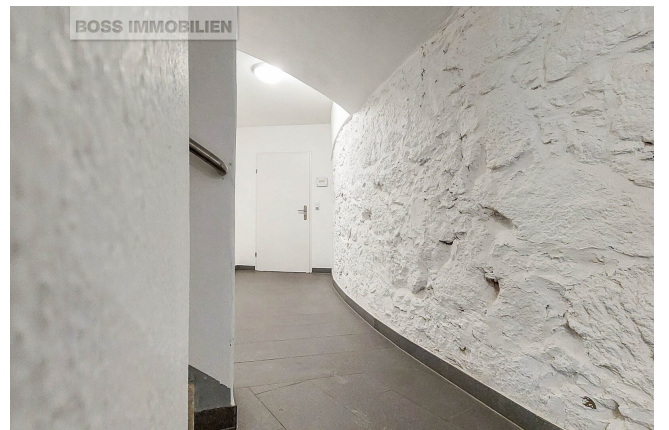
BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









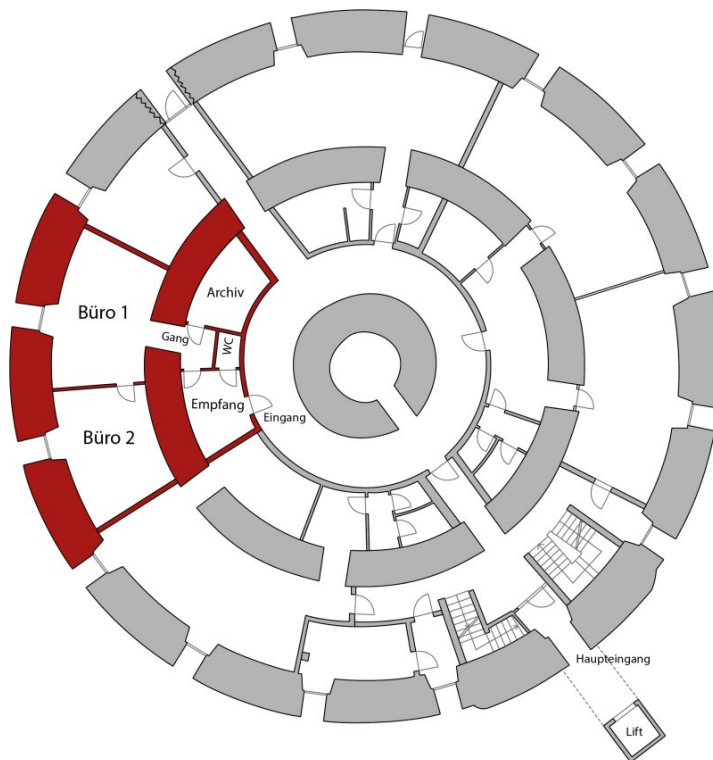
**BOSS IMMOBILIEN**



Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [🌐](#) [f](#) [@](#)!

- Büro 1  
31,42 m<sup>2</sup>
- Büro 2  
27,36 m<sup>2</sup>
- Empfang  
11,12 m<sup>2</sup>
- Archiv  
10,47 m<sup>2</sup>
- Gang  
3,91 m<sup>2</sup>
- WC  
2,28 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche**  
**86,56 m<sup>2</sup>**



- 4. OG
- 3. OG
- 2. OG
- 1. OG
- EG**

  
**87 m<sup>2</sup>**  
 Nutzfläche

  
**3**  
 Räume

**Top B2**  
**Lugwies 15, 4060 Leonding**

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

# Objektbeschreibung

> Leonding | Büro | Mieten <

## Ihr einzigartiger Arbeitsplatz in Leonding

Willkommen in Ihrem neuen Büro im ehrwürdigen Wehrturm aus dem Jahr 1832. Dieses exklusive Wohn- und Geschäftshaus vereint historische Eleganz mit moderner Architektur und bietet Ihnen und Ihrem Unternehmen eine einzigartige Arbeitsumgebung.

### Historische Eleganz und moderne Ausstattung

Diese Kombination aus alt und neu verleiht den Räumlichkeiten einen besonderen Charme, der sowohl Mitarbeiter als auch Besucher begeistern wird.

Die Büroflächen sind ansprechend gestaltet und bieten großzügige Platzverhältnisse, die Ihnen und Ihrem Team viel Raum für kreative Entfaltung lassen. Separate Toiletten und eine Teeküche sorgen für Komfort und Bequemlichkeit im Arbeitsalltag. Ein separater Besprechungsraum steht Ihnen für Meetings und Konferenzen zur Verfügung, sodass Sie Ihre Geschäftstermine in einem professionellen Umfeld abhalten können.

### Perfekte Rahmenbedingungen

Dieses Büro bietet die perfekten Rahmenbedingungen für Ihr Unternehmen. Die ruhige Lage am Stadtrand von Leonding ermöglicht konzentriertes Arbeiten und bietet gleichzeitig einen herrlichen Blick ins Alpenvorland. Hier können Sie Ihre Ideen entfalten und Ihr Unternehmen in einer inspirierenden Umgebung voranbringen.

Die großzügigen Räumlichkeiten lassen viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Ob Sie offene Arbeitsbereiche bevorzugen oder separate Büros einrichten möchten – hier können Sie das ideale Arbeitsumfeld für Ihr Team schaffen.

### Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.025m

Klinik <1.825m

Krankenhaus <3.175m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.425m

Kindergarten <1.225m

Universität <2.025m

Höhere Schule <3.550m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.100m

Bäckerei <1.525m

Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**

Bank <1.425m

Geldautomat <1.425m

Post <2.075m

Polizei <1.950m

**Verkehr**

Bus <200m

Straßenbahn <2.375m

Bahnhof <2.075m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <6.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap